

[WZÓR]¹
ANEKS DO UMOWY Z DN. [___]
NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarty w dniu [___]
pomiędzy:

gminą [___], reprezentowaną przez [___]
zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a
[___], PESEL [___], adres zamieszkania [___]
zwanym dalej „**Najemcą**”
zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”

w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwaną dalej Ustawą, Strony zawierają aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia [___], zwanej dalej Umową, o następującej treści:

§ 1. CELE EKOLOGICZNE

1. Strony zgodnie oświadczają, że celem zawarcia niniejszego aneksu do Umowy jest wspólna Stronom chęć podjęcia działań zmierzających do ograniczenia negatywnego wpływu wynajmowanej nieruchomości na środowisko, w szczególności przez ograniczenie zużycia energii (cele ekologiczne).²
2. Cele ekologiczne na pierwszy rok obowiązywania niniejszego aneksu do Umowy zostaną ustalone na spotkaniu wstępnym, o którym mowa w § 2 ust. 2.
3. Cele ekologiczne na kolejne lata obowiązywania niniejszego aneksu do Umowy będą ustalane na spotkaniach zwyczajnych, o których mowa w § 2 ust. 3.
4. Działania zmierzające do realizacji celów ekologicznych zostaną będą ustalane w planie realizacji celów ekologicznych na każdy kolejny rok obowiązywania niniejszego aneksu do Umowy. Plan realizacji celów ekologicznych powinien określać środki realizacji celów ekologicznych oraz zachęty motywujące Strony do realizacji tych celów.³

§ 2. SPOTKANIA STRON

1. Strony zobowiązują się do współdziałania w realizacji celów ekologicznych poprzez uczestnictwo w spotkaniach: wstępnym, zwyczajnych i nadzwyczajnych.⁴
2. Spotkanie wstępne odbywa się w terminie 2 miesięcy od dnia zawarcia niniejszego aneksu do Umowy. Przedmiotem spotkania wstępnego jest w szczególności ustalenie

celów ekologicznych na pierwszy rok obowiązywania niniejszego aneksu do Umowy oraz przyjęcie planu realizacji tych celów.

3. Spotkania zwyczajne odbywają się raz w roku w terminie 2 miesięcy od zakończenia każdego roku obowiązywania niniejszego aneksu. Przedmiotem spotkania zwyczajnego jest w szczególności ocena sprawozdania z realizacji celów ekologicznych za ubiegły rok, ustalenie celów ekologicznych na kolejny rok obowiązywania niniejszego aneksu do Umowy oraz przyjęcie planu realizacji tych celów.
4. Spotkania nadzwyczajne odbywają się gdy Wynajmujący lub Najemca uznają to za wskazane.
5. Wynajmujący jest odpowiedzialny za organizację i prowadzenie spotkań z Najemcą. Termin i miejsce spotkania ustala Wynajmujący w porozumieniu z Najemcą.

§ 3. ZOBOWIĄZANIA EKOLOGICZNE STRON

1. Strony zgodnie zobowiązują się do:
 - a. wymiany informacji na temat bieżących i planowanych działań zmierzających do realizacji celów ekologicznych;
 - b. uczestnictwa w spotkaniach, o których mowa w § 2 niniejszego aneksu do Umowy;
 - c. wykonywania przyjętego planu realizacji celów ekologicznych oraz jego aktualizowania w razie potrzeby.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - a. organizowania i prowadzenia spotkań z Najemcą;
 - b. sporządzenia sprawozdania z realizacji celów ekologicznych za ubiegły rok;
 - c. informowania Najemcy o planowanym terminie i miejscu odbycia rocznych spotkań nie później niż 1 miesiąc przed terminem spotkania;
 - d. informowania Najemcy o planowanym terminie i miejscu odbycia doraźnych spotkań nie później niż 7 dni przed terminem spotkania;
 - e. sporządzania rocznych sprawozdań z realizacji przez Strony celów ekologicznych.
3. Najemca zobowiązuje się do:
 - a. współdziałania z Wynajmującym przy ustaleniu terminu i miejsca spotkań;
 - b. współdziałania z Wynajmującym przy sporządzaniu sprawozdania z realizacji celów ekologicznych za ubiegły rok w tym do udzielania Wynajmującemu niezbędnych informacji w tym zakresie.

§ 4. ZMIANY W UMOWIE

W Umowie wprowadza się następujące zmiany: []⁵

§ 5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie pozostałe postanowienia Umowy, niewymienione w § 4 niniejszego aneksu do Umowy, pozostają bez zmian
2. Aneks sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....

UWAGI:

¹ Wzór umowy opracowano w oparciu o analizowane dokumenty stosowane w gminach. Ma on charakter pomocniczy, a ostateczne zapisy umowne winny być poprzedzone oceną uwarunkowań lokalnych (w tym wynikających z prawa miejscowego).

² Najem ekologiczny (green lease contract) jest umową, w której strony (wynajmujący i najemca) oprócz zobowiązań właściwych dla standardowej umowy najmu tj. zasadniczo oddania rzeczy do używania w zamian za zapłatę czynszu, zobowiązują się ponadto do realizacji określonych celów ekologicznych. Cele te mogą się różnić w zależności od przedmiotu i stron umowy. Skutkiem zawarcia umowy najmu ekologicznego może być np. mniejsze zużycie energii w wynajmowanej nieruchomości czy lepsze gospodarowanie odpadami (w tym także zapewnienie dłuższej żywotności urządzeń i innych elementów wyposażenia nieruchomości przez ich odpowiednią eksploatację). Celem samym w sobie może być również promowanie postaw ekologicznych oraz zwiększenie wiedzy i świadomości przez edukację proekologiczną. Należy wskazać, że cele te mogą być w pewnym zakresie realizowane także w standardowej umowie najmu (np. poprzez przyjęcie rozliczania kosztów mediów wg ich faktycznego zużycia, co zachęca najemcę do oszczędzania energii). W umowie najmu ekologicznego istotne jest wskazanie konkretnych celów (np. zmniejszenie zużycia energii o 10% w stosunku do roku poprzedniego), a także odpowiadających im zobowiązań stron. Ze względu na konieczność dostosowania celów i środków do aktualnej sytuacji umowa określa ramy dla współpracy stron, która powinna być stała i odbywać się w szczególności na spotkaniach.

³ Plan realizacji celów ekologicznych jest niezwykle istotnym dokumentem, który powinien wskazywać sposób postępowania stron w czasie obowiązywania umowy. Plan określa konkretne środki realizacji celów ekologicznych, które zostały przez strony przyjęte na dany rok obowiązywania umowy. Przykładowo jeżeli strony wyznaczyły sobie za cel zmniejszenie

zużycia energii elektrycznej w wynajmowanej nieruchomości o 10% w stosunku do roku poprzedniego, to plan powinien wskazywać konkretne zobowiązania najemcy, które do tego celu doprowadzą.

⁴ Spotkania stron są centralnym punktem umowy najmu ekologicznego, gdyż realizacja celów ekologicznych wymaga stałej współpracy stron i nieustannej wymiany informacji. Treść umowy najmu ekologicznego powinna być dostosowana do aktualnej sytuacji, w związku z czym regularne spotkania stron umożliwią wprowadzanie stosownych zmian.

⁵ Strony mogą dokonać zmian postanowień zawartej umowy najmu w celu dostosowania jej treści do realizacji celów ekologicznych. W szczególności dotyczy to postanowień umownych regulujących sposób obliczania wysokości i pokrywania kosztów mediów przez najemcę (czynsz podstawowy i czynsz pełny), a także dotyczących obowiązków najemcy w zakresie utrzymywania nieruchomości w odpowiednim stanie.